

COUR D'APPEL CIVILE

Ordonnance du 23 décembre 2021

Composition : Mme CHERPILLOD, juge déléguée
Greffière : Mme Bannenber

* * * * *

Art. 315 al. 4 let. b et al. 5 CPC

Statuant sur la requête présentée par **I.**_____, à [...], intimée, tendant à l'octroi de l'effet suspensif à l'appel qu'elle a interjeté contre l'ordonnance de mesures provisionnelles rendue le 10 septembre 2021 par la Présidente du Tribunal des baux dans la cause la divisant d'avec **O.**_____, à [...], requérante, la Juge déléguée de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait et en droit :

1.

1.1 Les 7 juin et 3 novembre 2021, I._____, en qualité de bailleuse, et O._____, en qualité de locataire, ont conclu quatre contrats distincts portant sur la location de locaux commerciaux sis aux deuxième et troisième étages de l'immeuble situé [...].

1.2 D'une durée initiale déterminée allant du 1^{er} janvier 2021 au 31 mars 2031, les contrats précités se renouvellent aux mêmes conditions pour dix ans, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins une année à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite de cinq ans en cinq ans.

1.3 Il ressort des contrats ci-dessus que « d'entente entre les parties, les locaux seront livrés semi-bruts » et que « le locataire assume tous les autres travaux d'aménagement et d'équipement nécessaires à son activité ».

S'agissant des enseignes, les contrats de bail prévoient que « l'attention du locataire est attirée sur le fait que les frais de fourniture et pose de son enseigne seront entièrement à sa charge. »

1.4 Les locaux loués par O._____ se trouvent dans un centre multifonctionnel d'affaires et de services portant l'appellation « [...] ». La locataire y exploite un espace de divertissement pour adultes ainsi qu'un bar à jeux (soit le [...]).

L'entrée du bâtiment débouche sur l'atrium du rez-de-chaussée. Une rampe circulaire permet le passage entre les différents niveaux. A droite de l'entrée se trouve un ascenseur avec une porte en métal coulissante qui dessert les trois étages du bâtiment. Cet ascenseur ne peut être utilisé qu'avec un badge et n'est dès lors pas accessible au public. Cela étant, en appelant l'ascenseur du troisième étage, il est

possible de faire monter des personnes se trouvant aux autres étages directement dans les locaux loués par O. _____ au troisième. L'ascenseur est muni du système [...] permettant de gérer les accès de manière électronique selon un horaire défini.

L'accès au [...], situé au deuxième étage, se fait par une porte vitrée coulissante. Au-dessus de la porte d'entrée est installée une grande enseigne lumineuse « [...] ». Du mobilier de bar (canapés, chaises, tables) est aménagé tant à gauche qu'à droite du local. Au fond du bar, se trouve une petite boutique avec des jeux entreposés sur des étagères en bois. Sur la droite, se situe un local loué par la société [...] dont l'accès se fait par une porte vitrée qui passe par le [...]. En face de l'entrée du [...], au fond, se trouve une porte vitrée qui donne accès à un espace de coworking ; il faut ainsi traverser le bar pour accéder à cet espace. La porte vitrée en question est munie d'un système [...] dont il est possible de régler les paramètres afin que l'accès soit autorisé selon un horaire défini.

2.

2.1 Se plaignant notamment de ce que des tiers auraient accès aux locaux qu'elle loue à I. _____ et que du fait que l'enseigne « [...] » présente au-dessus de l'entrée du [...] prêterait à confusion, O. _____ a saisi, le 14 mai 2021, la Présidente du Tribunal des baux d'une requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles dirigée contre la bailleuse.

2.2 Par ordonnance de mesures provisionnelles du 10 septembre 2021, dont les considérants écrits ont été communiqués le 29 novembre 2021 pour notification aux parties, la Présidente du Tribunal des baux (ci-après : la présidente) a ordonné à I. _____ de prendre toutes les mesures nécessaires afin d'empêcher l'accès à toute personne non autorisée par O. _____, par le biais de l'ascenseur, aux locaux commerciaux loués par celle-ci au troisième étage de l'immeuble sis [...] (I), a ordonné à I. _____ de prendre toutes les mesures nécessaires afin de régler, au deuxième

étage de l'immeuble précité, l'accès au local commercial loué par O. _____ pour l'exploitation du [...] par [...], conformément aux horaires d'ouverture du [...] (II), a ordonné à I. _____ de prendre toutes les mesures nécessaires afin de régler, au deuxième étage de l'immeuble susmentionné, l'accès au local commercial loué par O. _____ pour l'exploitation du [...] par les locaux loués par la société [...], conformément aux horaires d'ouverture du [...], ou de laisser cet accès condamné (III), a ordonné à I. _____ de couvrir l'enseigne [...] située au-dessus de l'entrée du local commercial loué par O. _____ au deuxième étage de l'immeuble susmentionné (IV), a rejeté, dans la mesure où elle gardait son objet, la conclusion II prise le 16 août 2021 par I. _____ (V), a fixé à O. _____ un délai de soixante jours dès l'entrée en force de l'ordonnance pour saisir le Tribunal des baux d'une action au fond tendant à valider les mesures ordonnées, sous peine de caducité de celles-ci (VI), a statué en matière de frais judiciaires et de dépens (VII à XIII) et a dit que l'ordonnance était immédiatement exécutoire nonobstant recours ou appel (XIV).

3. Par ordonnance du 25 novembre 2021, l'autorité de céans a déclaré irrecevable la requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles déposée le 19 novembre 2021 par I. _____, l'ordonnance étant rendue sans frais judiciaires ni dépens.

4.

4.1 Par acte du 10 décembre 2021, I. _____ (ci-après : l'appelante) a interjeté appel de l'ordonnance du 10 septembre 2021 en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme, en ce sens que les conclusions provisionnelles prises le 14 mai 2021 par O. _____ (ci-après : l'intimée), telles que modifiées le 14 juillet 2021, soient déclarées irrecevables, respectivement rejetées. A titre subsidiaire, l'appelante a conclu à l'annulation de l'ordonnance précitée et au renvoi de la cause à l'autorité précédente pour nouvelles instruction et décision dans le sens des considérants de l'arrêt à intervenir. Plus subsidiairement,

elle a conclu à la réforme de l'ordonnance, en ce sens que l'intimée soit astreinte au versement de sûretés de 57'620 fr. 90.

4.2 L'appelante a requis l'octroi de l'effet suspensif à son appel. Subsidiairement, elle a conclu à ce que l'intimée soit astreinte à fournir des sûretés à hauteur de 57'620 fr. 90.

Le 17 décembre 2021, l'intimée a conclu, avec suite de frais, au rejet de la requête d'effet suspensif. Le même jour, l'appelante, se prévalant de son droit de réplique inconditionnel, s'est déterminée sur l'écriture de l'intimée.

5.

5.1 A l'appui de sa requête d'effet suspensif, l'appelante fait premièrement valoir qu'au vu des nombreuses violations du droit prétendument consacrées par l'ordonnance attaquée, il serait inéquitable de lui reconnaître un caractère exécutoire. L'intimée n'aurait en particulier pas eu à démontrer que les conditions permettant le prononcé de mesures provisionnelles étaient remplies, de sorte qu'on ne saurait exiger de l'appelante qu'elle se livre à cet exercice s'agissant des conditions permettant d'exceptionnellement suspendre le caractère exécutoire des mesures provisionnelles litigieuses.

Les mesures querellées exposeraient au reste l'appelante à un préjudice difficilement réparable, résidant dans le risque que la couverture de l'enseigne « [...] » ferait courir aux usagers transitant par l'entrée du [...]. A cet égard, l'appelante se prévaut d'un courrier électronique du 10 décembre 2021 émanant d'[...], du Bureau suisse pour la sécurité intégrale. L'appelante invoque en outre un risque difficilement réparable de dégât d'image, faisant valoir que l'intimée communiquerait régulièrement sur les réseaux sociaux au sujet du litige opposant les parties ; l'intimée aurait du reste immédiatement « crié victoire » sur lesdits réseaux ensuite de la notification du dispositif de l'ordonnance litigieuse. Cette publication aurait fait l'objet de deux articles de presse. Le

préjudice de dégat d'image ne se limiterait pas aux seules communications de l'intimée, mais concernerait également l'impression donnée à la clientèle, qui se rendrait compte de la couverture d'une enseigne.

L'appelante soutient également que, si elle devait condamner les accès des clients de [...] et d'[...], elle s'exposerait à devoir donner suite à des demandes de réduction de loyers émanant des locataires concernés, lesquelles ne pourraient vraisemblablement pas être remboursées par l'intimée en cas d'admission de l'appel, compte tenu de sa situation financière. Enfin, l'intimée aurait patienté deux mois avant de saisir l'autorité compétente d'une requête en exécution, concernant qui plus est uniquement la mesure ayant trait à la couverture de l'enseigne « [...] », ce qui démontrerait l'absence d'urgence à ordonner les mesures provisionnelles querellées.

5.2 Selon l'art. 315 al. 4 let. b CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272), l'appel n'a pas d'effet suspensif lorsqu'il a pour objet des décisions portant sur des mesures provisionnelles. L'exécution des mesures provisionnelles peut exceptionnellement être suspendue si la partie concernée risque de subir un préjudice difficilement réparable (art. 315 al. 5 CPC).

Le préjudice difficilement réparable peut être de nature factuelle ; il concerne tout préjudice, patrimonial ou immatériel, et peut même résulter du seul écoulement du temps pendant le procès. Le dommage est constitué, pour celui qui requiert les mesures provisionnelles, par le fait que, sans celles-ci, il serait lésé dans sa position juridique de fond et, pour celui qui recourt contre le prononcé de telles mesures, par les conséquences matérielles qu'elles engendrent (ATF 138 III 378 consid. 6.3 ; TF 5A_257/2016 du 6 juillet 2016 consid. 3.1).

Saisie d'une demande d'effet suspensif, l'autorité de recours doit faire preuve de retenue et ne modifier la décision de première instance que dans des cas exceptionnels ; elle doit procéder à une pesée

des intérêts en présence et dispose cependant d'un large pouvoir d'appréciation permettant de tenir compte des circonstances concrètes du cas d'espèce (ATF 138 III 565 consid. 4.3.1, JdT 2015 II 408 ; TF 5A_336/2017 du 24 juillet 2017 consid. 4 ; TF 5A_131/2016 du 25 avril 2016 consid. 3.1 ; TF 5A_661/2015 du 2 décembre 2015 consid. 5.1 ; TF 5A_403/2015 du 28 août 2015 consid. 5, *in* Revue suisse de procédure civile [RSPC] 2015 p. 510).

5.3 En l'espèce, n'en déplaie à l'appelante, il lui appartient de rendre vraisemblable que l'exécution immédiate de l'ordonnance attaquée l'exposerait à un préjudice difficilement réparable ; le fait que l'intimée n'ait prétendument pas démontré que les conditions de l'art. 261 CPC étaient réunies, outre qu'il ne ressort pas du dossier *prima facie*, n'y change rien. Or, le préjudice invoqué par l'appelante en lien avec les inconvénients liés à la couverture de l'enseigne « [...] » située au-dessus de l'entrée du [...] ne peut être qualifié de difficilement réparable au sens restrictif de l'art. 315 al. 5 CPC, l'intéressée ne prétendant pas – ni *a fortiori* ne rendant vraisemblable – que cette mesure serait impossible à mettre en œuvre ou qu'elle lui occasionnerait des frais dont elle ne pourrait pas obtenir le remboursement en cas d'admission de l'appel. Le courrier électronique de [...] n'est d'aucun secours à l'appelante ; il en ressort en effet que, pour autant que l'intéressée se conforme aux prescriptions listées s'agissant du matériau à utiliser pour couvrir l'enseigne et obtienne une soi-disant attestation de conformité *ad hoc* – ce qui peut être attendu de la bailleuse –, la mesure ordonnée peut être exécutée sans risque pour les usagers du bâtiment.

En ce qui concerne le préjudice d'image invoqué, il n'est pas établi, ne serait-ce qu'au stade de la vraisemblance, étant relevé que le fait de suspendre l'exécution de l'ordonnance querellée ne serait pas à même d'empêcher l'intimée de communiquer relativement à la présente procédure. Il n'est enfin pas vraisemblable que l'image de l'appelante pâtisse, auprès de la clientèle fréquentant le centre, de la couverture d'une unique enseigne. L'argument n'est au surplus pas motivé.

S'agissant des réductions de loyer que l'appelante devrait potentiellement concéder aux locataires empêchés de librement transiter par les locaux loués à l'intimée, le risque invoqué n'est, une fois encore, pas rendu vraisemblable, l'appelante se contentant de l'invoquer sans preuve à l'appui. Enfin, le délai dans lequel l'intimée a saisi le juge de l'exécution est sans pertinence s'agissant d'examiner si l'appelante risque de subir un préjudice difficilement réparable du fait de l'exécution de la décision attaquée.

En définitive, l'appelante échoue à rendre vraisemblable que l'exécution de l'ordonnance querellée l'exposerait à un préjudice difficilement réparable. Le versement de sûretés requis à titre subsidiaire ne se justifie pas, l'appelante ne pouvant obtenir, par l'octroi de l'effet suspensif ou de mesures superprovisionnelles, ce qui lui a été refusé dans l'ordonnance attaquée et à quoi elle conclut – certes subsidiairement – au pied de son appel.

6. Il s'ensuit que la requête d'effet suspensif doit être rejetée.

Il sera statué sur les frais judiciaires et les dépens dans le cadre de l'arrêt sur appel à intervenir (cf. art. 104 al. 3 CPC).

Par ces motifs,
la Juge déléguée de la Cour d'appel civile,
p r o n o n c e :

- I.** La requête d'effet suspensif est rejetée.
- II.** Il sera statué sur les frais judiciaires et les dépens de la présente ordonnance dans le cadre de l'arrêt sur appel à intervenir.

La juge déléguée :

La greffière :

Du

La présente ordonnance, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifiée à :

- Me David Millet (pour I. _____),
- Me Filip Banic et Me Radivoje Stamenkovic (pour O. _____),

et communiquée, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme la Présidente du Tribunal des baux.

La présente ordonnance peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), le cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

La greffière :